

**令和元年度 第1回**

**田原市都市計画審議会**

**会議録**

**令和2年1月29日**

**街づくり推進課**



# 令和元年度第 1 回

## 田原市都市計画審議会

会議の日時	令和2年1月29日(水) 10:00~11:30	
会議の場所	田原市役所 大会議室(北庁舎1階)	
委員等の出席及び欠席の状況	委員等	審議会委員 (別紙、出勤簿写しのとおり)
	事務局	都市整備部:鈴木部長 街づくり推進課:小久保課長、大羽主幹、鳥居補佐、武田 下水道課:鈴木主幹、内藤補佐
事前説明事項	特になし	
会議に付した事項	議事(1)付議案件 ・付議第1号 東三河都市計画用途地域の変更について ・付議第2号 東三河都市計画田原赤羽根地区計画の決定について ・付議第3号 東三河都市計画高度利用地区の変更について ・付議第4号 東三河都市計画下水道の変更について 議事(2)諮問案件 ・諮問第1号 田原市立地適正化計画について	
その他の報告案件	・田原市立地適正化計画パブリックコメントの結果について	
会議資料	・次第 ・委員名簿及び配席表 ・資料1(東三河都市計画用途地域の変更について)、 ・資料2(東三河都市計画田原赤羽根地区計画の決定について) ・資料3(東三河都市計画高度利用地区の変更について) ・資料4(東三河都市計画下水道の変更について) ・資料5(田原市立地適正化計画について)	

## 令和元年度 第1回 田原市都市計画審議会議事録

内	容
街づくり推進課長	<p>皆様、おはようございます。私は、本日の司会進行を務めさせていただきます、街づくり推進課長の小久保と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、開会に先立ちまして、本日の審議を依頼させていただきました田原市を代表いたしまして、都市整備部長の鈴木より御挨拶申し上げます。</p>
都市整備部長	<p>本日は、お忙しい中、田原市都市計画審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。</p> <p>また、日頃から、本市の都市計画行政に対しまして、格別なる御理解、御協力を賜りまして、深く感謝申し上げます。</p> <p>さて、本日の審議会でございますが、今年度第1回目の審議会となります。2名の委員の方に変更がありましたので、ご紹介させていただきますと思います。まず、田原中部校区コミュニティ協議会長の河邊曉雄様、それから、田原市議会総務産業委員長の岡本禎稔様、以上、2名の方が変更となっておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の審議会の案件は、付議案件4件、それから諮問案件1件となっております。この都市計画審議会の内容は、たいへん専門性の高い内容となっております。事務局にて内容については精査しておりますが、それぞれのお立場でご意見をいただければと思います。本日は合計5件の案件がございますので、よろしくお願い申し上げます。冒頭のご挨拶とさせていただきます。どうぞ本日はよろしくお願いいたします。</p>
街づくり推進課長	<p>ありがとうございました。それでは、送付した資料の確認につきましては議事の案件ごとに担当から確認をさせていただきますが、本日机上に配布させていただきました資料は、配席図、裏面に委員名簿、あと事前送付資料の中に誤りがございました条例の資料になります。</p> <p>本日の出席者数は8名でございます。愛知県東三河建設事務所企画調整官の稲垣秀高委員様ですが、所用のため欠席となっております。委員の2分の1以上が出席しておりますので、本会議は成立いたしました。</p> <p>それでは只今より、令和元年度第1回田原市都市計画審議会を開会いたします。次第に従いまして、はじめに、審議会の浅野会長からご挨拶をお願いいたします。</p>
浅野会長	<p>みなさんこんにちは。豊橋技術科学大学の浅野でございます。</p> <p>たまたま三重県へ行く機会があり、熊野古道の整備が進んでいて</p>

	<p>観光で案内してもらったときに、渥美半島の田原の菜の花まつりの話をしたが、あまり知られていないので、もう少しタイアップ等をする必要があるのかと思う。熊野古道には思った以上に人が来ていたが、伊勢や志摩の方はなかなか苦戦しているようであり、マースの取組も行われているので、何かタイアップできるのかと思います。</p>
街づくり推進課長	<p>ありがとうございました。審議会におきましては、田原市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、議長は会長が務めることになっておりますので、以後の審議につきましては浅野会長に進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。</p>
浅野会長	<p>それでは、ここからは議長である私が進行を務めさせていただきます。皆様、慎重な審議をよろしくお願ひします。</p> <p>田原市都市計画審議会運営規程第8条第1項の規定に基づき、議事録署名者は太田委員にお願いしたいと思います。</p>
太田委員	<p>はい。分かりました。</p>
浅野会長	<p>それでは審議に移ります。次第に記載してあります、議事（1）の付議案件から審議をお願いしたいと思います。付議第1号「東三河都市計画用途地域の変更」について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>街づくり推進課の鳥居と申します。</p> <p>付議案件につきましては、田原市が決定する都市計画であり、田原市都市計画審議会の議を経て、決定しなければならない案件でございます。</p> <p>それでは、付議第1号「東三河都市計画用途地域の変更について」をご説明いたします。</p> <p><b>【資料確認】</b></p> <p>それでは資料1の1枚目をご覧ください。付議第1号東三河都市計画用途地域の変更について、都市計画法第21条第1項の規定に基づき、次のように東三河都市計画用途地域を変更したいので、田原市都市計画審議会条例第3条第1項第1号の規定に基づき、田原市都市計画審議会に付議するものでございます。用途地域とは、市街化区域において、住居系、商業系、工業系を適切に配置するため、土地利用上の区分を行い、建築基準法において、建築物の用途、容積率、建蔽率等について、制限を設定するものになります。田原市の用途地域の区分としましては、第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの12種類に区分をしています。</p> <p>次に3枚はねていただき、この総括図をご覧ください。今回ご審議いただく用途地域の変更地区は、田原市赤羽根町の地区番号1と</p>

	<p>して示した田原赤羽根地区になります。詳細な位置は次のページの計画図をご覧ください。現在、土地区画整理事業を実施している箇所でございます。</p> <p>次に今回の変更内容についてですが、戻りまして、3枚目の新旧計画書をご覧ください。変更前を括弧内に示しています。変更内容は、田原赤羽根土地区画整理事業区域であります2.6haにおきまして、用途地域の種類は、第一種低層住居専用地域で変わりありませんが、容積率を50%から100%へ、建蔽率を30%から60%へ変更するものです。当該地区は、土地区画整理事業を施工中の地区で、無秩序な開発を抑制するため、暫定的に容積率50%、建蔽率30%にしておりましたが、仮換地指定が10月に行われたことから、本来指定すべき容積率・建蔽率に変更し、低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図るものでございます。</p> <p>なお、本案件につきましては、地区内代表者への説明とその他権利者への説明を実施しました。また、9月19日に、市民を対象とした「都市計画の変更に関する説明会」を設定しましたが、こちらも参加者はいませんでした。</p> <p>また、12月13日から27日までの間、都市計画法の規定に基づき、変更案の縦覧を行いました。縦覧者はなく、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>なお、今後の予定につきましては、本日の都市計画審議会の議を経まして、愛知県知事への協議を行い、3月末に告示を行う見込みとなっております。</p> <p>以上で、付議第1号東三河都市計画用途地域の変更についての説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。</p>
浅野会長	<p>それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問等ございましたらお願いします。</p>
太田委員	<p>新旧の計画書と計画書の面積の小数点表記について、小数点以下があるものとなないものとあるがなぜですか。</p>
事務局	<p>計画書は愛知県の協議様式になりまして、決まっているものでございます。10ha以上のものは四捨五入により、整数値にしています。</p>
浅野会長	<p>他にありませんか。</p> <p>用途は変わらないですが、建蔽率や容積率が変わるために変更が必要ということです。他にないようですので、採決をいたします。付議第1号東三河都市計画用途地域の変更について、原案のとおり可決してご異議ございませんか。</p>

委員全員	異議なし
浅野会長	<p>ありがとうございました。ご異議ないものと認めまして、原案のとおり可決ということで進めさせていただきます。</p> <p>続きまして、付議第2号の東三河都市計画田原赤羽根地区計画の決定について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>次に、付議第2号「東三河都市計画田原赤羽根地区計画の決定について」をご説明いたします。</p> <p><b>【資料確認】</b></p> <p>それでは、資料2の1枚目をご覧ください。付議第2号、東三河都市計画田原赤羽根地区計画の決定についてでございます。付議文の読み上げは省略させていただきます。</p> <p>地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画で、一定の地区を単位として施設の整備、建築物等に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画になります。</p> <p>今回ご審議いただく地区計画の決定については、付議第1号でご説明をしました用途地域の変更と合わせて、居住環境の悪化の防止や良好なまちなみ景観の創出を目的に決定するものになります。</p> <p>次に3枚はねていただき、総括図をご覧ください。今回ご審議いただく地区は、付議第1号と同じ地区で田原赤羽根地区になります。詳細な位置は次のページの計画図をご覧ください。赤く示した箇所になりますが、A地区とB地区に分けております。</p> <p>戻りまして、2枚目の計画書をご覧ください。下から2番目になります、地区の土地利用の方針としまして、A地区は低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る地区、B地区は一団の大規模敷地として認定こども園等の立地を誘導する地区とします。</p> <p>次に裏面をご覧ください。地区整備計画における建築物等に関する事項としまして、A地区には、建築物の敷地面積の最低限度を「160平方メートル」と定めます。次に、建築物の壁面の位置の制限を「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、専用車庫で軒高2.5メートル以下のもの及び建築面積5平方メートル以下かつ軒高2.5メートル以下の物置、倉庫等においてはこの限りではない」と定めます。また、垣又は柵の構造の制限を「道路に面する垣又は柵は、生垣あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については、敷地地盤面から高さ50センチメートル以上のものを設置してはならない。ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあっては、この限りではない」と定めます。また、B地区には、建築物の壁面の位置の制限だけ、A地区に定めた内容と同じ内容を定めます。これらの事項につきましては、同じ土地区画整理事業により整備を行った田原片西</p>

	<p>地区や田原浦片地区に定めたものと同じものになります。</p> <p>次に、後ろから2枚目の不適格建築物調書をご覧ください。この地区計画の決定によって、既存の建物でこの地区計画に適合しなくなる建物が2棟ございます。前面道路の拡幅により、壁面後退を1m以上とする当該地区計画に適合しなくなるものです。この物件におきましては、地区計画の決定前から存在する建築物になりますので、建築基準法第3条第2項により、地区計画による制限について適用されないものとなります。よって、不適格でなく、既存不適格の建築物となります。2棟の位置については、次ページの不適格建築物分布図をご覧ください。</p> <p>なお、本案件につきましては、地区内代表者への説明とその他権利者への説明を実施しました。また、9月19日に、市民を対象とした「都市計画の変更に関する説明会」を設定しましたが、こちらも参加者はいませんでした。</p> <p>さらに、11月15日から11月29日までの間と12月13日から27日までの間の2回、都市計画法の規定に基づき、変更案の縦覧を行いました。縦覧者はなく、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後の予定につきましては、本日の都市計画審議会の議を経まして、愛知県知事への協議を行い、3月末に告示を行う見込みとなっております。また、建築条例の変更につきましては、令和2年3月議会へ上程し、4月1日の施行を予定しています。</p> <p>以上で、付議第2号東三河都市計画地区計画の決定についての説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。</p>
浅野会長	それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問等ございましたら挙手でお願いいたします。
河合委員	不適格建築物となるのはどのくらいの部分ですか。
事務局	道路から50cmくらいでございます。
河合委員	B地区に認定こども園ができると、今ある保育園は廃園となるのか。
事務局	現在の高松保育園・赤羽根保育園・若戸保育園の3つを統合して、認定こども園となります。
浅野会長	<p>他にありませんか。</p> <p>他にないようですので、採決をいたします。付議第2号東三河都市計画田原赤羽根地区計画の決定について、原案のとおり可決してご異議ございませんか。</p>

委員全員	異議なし
浅野会長	<p>ありがとうございました。ご異議ないものと認めまして、原案のとおり可決ということで進めさせていただきます。</p> <p>続きまして、付議第3号東三河都市計画高度利用地区の変更について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>次に、付議第3号東三河都市計画高度利用地区の変更について、ご説明いたします。</p> <p><b>【資料確認】</b></p> <p>それでは資料3の1枚目をご覧ください。付議第3号、東三河都市計画高度利用地区の変更について、付議文の読み上げは省略させていただきます。</p> <p>高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とした都市計画であり、特に市街地再開発事業を実施する区域には必ず合わせて決定する必要があるものです。</p> <p>3枚はねていただき、計画図をご覧ください。田原市では市街地再開発事業を行ったセントファール周辺の田原中央地区に決定しております。</p> <p>一枚はねていただき、理由書をご覧ください。今回の変更は、建築基準法の改正による項ずれによる変更であり、表の一番下のただし書き部分3行目の「第5項第1号」を「第6項第1号」に変更するものです。なお、計画内容、計画区域に変更はありません。</p> <p>なお、本案件につきましては、令和元年9月19日に、市民を対象とした「都市計画の変更に関する説明会」を設定しましたが、参加者はいませんでした。</p> <p>また、12月13日から27日までの間、都市計画法の規定に基づき、変更案の縦覧を行いました。縦覧者はなく、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後の予定につきましては、本日の都市計画審議会の議を経まして、愛知県知事への協議を行い、3月末に告示を行う見込みとなっております。</p> <p>以上で、付議第3号東三河都市計画高度利用地区の変更についての説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。</p>
浅野会長	<p>それでは、ただいまの説明につきましてご意見やご質問等ございましたらお願いします。</p> <p>ご意見やご質問がないようですので、採決いたします。付議第3号東三河都市計画高度利用地区の変更について、原案のとおり可決</p>



委員全員	<p>してご異議ございませんか。</p> <p>異議なし</p>
浅野会長	<p>では、ご異議ないものと認めまして、原案のとおり可決ということで進めさせていただきます。</p> <p>続きまして、付議第4号東三河都市計画下水道の変更について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局 (下水道課)	<p>下水道課主幹の鈴木でございます。よろしくお願いたします。</p> <p><b>【資料確認】</b></p> <p>付議第4号東三河都市計画下水道の変更について、1頁をご覧ください。付議第4号東三河都市計画下水道の変更について、都市計画法第21条第1項の規定に基づき、次のように都市計画を変更したいので、田原市都市計画審議会条例第3条第1項第1号の規定に基づき、田原市都市計画審議会に付議するものでございます。</p> <p>1枚めくっていただき、2頁をご覧ください。変更の内容は、都市計画田原公共下水道、3水管渠（2）污水管渠のうち赤羽根放流幹線の起点を変更するものでございます。</p> <p>1枚めくっていただき、3頁の理由書をご覧ください。変更の理由でございますが、近年の集中豪雨等の影響を勘案し、赤羽根放流幹線の放流先を、近接の排水路から、排水能力の高い準用河川である出口川へ変更することで、都市の健全な発展に寄与するものでございます。</p> <p>変更する放流先につきましては、図面で説明させていただきますので、3枚めくっていただきまして、6頁の図面をご覧ください。赤羽根処理区の汚水の計画図でございます。赤色で表示しています赤羽根放流幹線が、今回変更する箇所でございます。起点を赤羽根町浜田地内の準用河川出口川に変更するものでございます。</p> <p>また、本案件につきましては、令和2年1月6日から令和2年1月20日までの間、下水道課において縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。よろしくご審議のほどお願いたします。</p>
浅野会長	<p>それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問等ございましたら挙手でお願いいたします。</p>
太田委員	<p>後ろから3枚目ですけれど、工費概算書とありますが、これは今回の計画管渠だけになるのですか。すべてになりますか。</p>
事務局 (下水道課)	<p>これは下水道すべてになります。</p>

河合委員	理由書の中で、集中豪雨等の影響を勘案しとあるが、何か危険な状態にあったのか、それとも降水量を計算して処理能力の形でこうなったのか、細かいことが分からないものですから。
事務局 (下水道課)	赤羽根浄化センターは平成15年に供用を開始しておりまして、その後、降雨強度の設計基準での雨量の設計数値が変わってきています。また、赤羽根浄化センターの敷地の造成、道路の付け替え等もありましたので、現状に合わせて流量計算をしまして、今の既存のところでは不足するという事で、流下能力のある出口川の方へ今回変更をするものでございます。
岡本委員	これは雨水も入っているのか。
事務局 (下水道課)	今回は、赤羽根浄化センターの処理水のみを専用管で出口川までもっていくようにしています。
岡本委員	汚水ということか。
事務局 (下水道課)	はい。赤羽根浄化センターの処理水でございます。
浅野会長	起点のところまでもっていけば実際にある程度の流量が増えても流せるということで、変更前は直接池尻川へ流していて、変更後はそこまでもっていくということですね。出口川とはどこにある川ですか。
事務局 (下水道課)	計画図の起点のあるところが出口川との接続箇所でございます。
浅野会長	一番最後から2枚目の図で、断面図に一番低いところが出口川になっていて、起点の部分がここということですのでよろしいですか。
事務局 (下水道課)	おっしゃるとおりです。
浅野会長	この出口川からそのまま次の池尻川へ流れていくということですね。
事務局 (下水道課)	はい。準用河川の出口川から今度は池尻川へ流れていきます。
河合委員	図を見ると池尻川が海から下がっているが、出口川がこっちにあるとすると、池尻川へ直接流すわけにはいかないのか。

事務局 (下水道課)	赤羽根浄化センターから上流に行っているように見えますが、すでに赤羽根浄化センターの敷地が造成により、8.5mの高さがありまして、その高さから自然に落としていけるようにしています。
浅野会長	他にありませんか。 他にご意見やご質問がないようですので、採決いたします。付議第4号東三河都市計画下水道の変更について、原案のとおり可決してご異議ございませんか。
委員全員	異議なし
浅野会長	ありがとうございました。ご異議ないものと認めまして、原案のとおり可決ということで進めさせていただきます。 以上で、議事(1)の付議案件について終了をさせていただき、続いて、議事(2)の諮問案件に移ります。諮問第1号田原市立地適正化計画について、事務局から説明をお願いします。
事務局	<p>諮問案件について、ご説明をさせていただきます。諮問案件とは、今回の立地適正化計画のように法律に都市計画審議会の意見を聞かなければならないと定められている案件や、愛知県が決定する都市計画について関係市町村の意見を聞く必要があるときに市長から審議会に諮問をさせていただく案件になります。</p> <p>それでは諮問第1号田原市立地適正化計画についてご説明いたします。</p> <p><b>【資料確認】</b></p> <p>都市再生特別措置法第81条第17項の規定に基づき、立地適正化計画を作成したいので、田原市都市計画審議会条例第3条第1項第2号の規定に基づき、田原市都市計画審議会に諮問するものです。今回は、田原市立地適正化計画(案)概要版を使用して説明をさせていただきます。なお、昨年度に開催しました審議会後の協議会にて説明をした資料を添付していますので、変更点等をご確認いただければと思います。それでは、田原市立地適正化計画(案)概要版をご覧ください。</p> <p>前回の協議会で一部説明しておりますが、時間も経っておりますので、要点を踏まえまして再度、説明させていただきます。1ページをご覧ください。立地適正化計画制度の概要ですが、今後、急激な人口減少や少子高齢化が進行して居住が低密度化すれば、医療・福祉・商業等の都市機能が立地できなくなり、生活サービスの提供が困難になるなど、日常生活に影響を及ぼすことが考えられます。そのため、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造</p>

を見直し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方に基  
づいて、都市づくりを進めていく必要があります。こうした背景を  
踏まえ、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、居住や  
都市機能の緩やかな誘導など具体的施策を推進するために立地適  
正化計画が制度化されました。立地適正化計画は、都市計画全体  
を見渡したマスタープランとしての性質を持つことから、都市計画に  
基づく市町村マスタープランの一部とみなされるものとなっています。

この立地適正化計画に定める事項ですが、計画の区域は都市計画  
区域全体、田原市では全域でございます。次に居住誘導区域として、  
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持す  
ることにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される  
よう居住を誘導すべき区域を市街化区域内に定めます。次に都市機  
能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を、都市の拠点に誘  
導して集約する区域で、居住誘導区域内に定めるものです。次に誘  
導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき誘導施設とし  
て設定をするものです。イメージ図がございますので見ていただい  
ければと思います。この一番外の都市計画区域が田原市全域ござい  
ます。真ん中の点線が現在の市街化区域になり、今回ではこの中で  
居住を誘導する箇所、都市機能を誘導する箇所を定めるもので、青  
色、赤色の箇所になります。計画の目標年次は、2035年、令和  
17年で改定版田原市都市計画マスタープランと同じ期間までと  
してございます。

次に立地適正化計画における課題とまちづくりの目標について  
説明をします。都市の将来像は、街と町をつなぎ豊かさをつむぐた  
はらガーデンシティで都市計画マスタープランと同じ将来像とし  
てございます。左の5つの課題に対して、まちづくりの目標を掲げ  
ています。目標1、地域にふさわしい都市機能の配置・誘導による  
拠点づくり、目標2、集落から拠点に気軽にアクセスできるまちづ  
くり、目標3、災害等に対応した安心・安全なまちづくり、目標4、  
歩いて暮らせる健康的で魅力的なまちづくりとしています。

居住の誘導方針でございます。無理に集落に居住している人を拠  
点に居住誘導するものではなく、生活利便性の高い拠点を形成す  
ることで、緩やかな居住誘導を図ってまいります。各都市機能の誘  
導方針でございます。中心拠点の田原市街地には、田原市の中心をな  
す拠点であることから、行政・商業・業務・医療・教育・交通など  
の高次な都市機能の維持・集積を図ります。赤羽根拠点には、主に  
日常生活サービス施設の維持・集積を図り、高次なものは田原市街  
地で利用をしてもらいます。福江拠点は、中心拠点の田原市街地か  
ら距離があり、半島西部の生活の拠点となっていることから、生活  
を支える都市機能サービスの維持・集積を図っていくものでござい  
ます。

続いて、2ページをご覧ください。居住誘導区域の設定について

でございます。ここからは別添の最終案100ページからを一緒にご覧いただければと思います。まず含める区域としまして、アの日常生活に必要な都市機能、市役所・支所等、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院や診療所から半径500mの区域、最終案の100ページをご覧いただき、上が行政施設から半径500m、下がコンビニエンスストアから半径500m、101ページの上がスーパーマーケットから半径500m、下が医療施設から半径500mの区域になります。次にイの中心市街地の区域が102ページの88haの区域、次にウの良好な居住環境が形成されている区域としまして土地区画整理事業の区域が103ページ、次にエの公共交通の利便性が高い区域としまして鉄道駅から半径1kmの区域が104ページ、そして105ページがバス停から半径500mの区域、以上の区域を居住誘導区域に含める区域とします。次に含まない区域としまして、市街化調整区域、農振農用地や保安林の区域、アの災害が発生する危険性の高い区域としまして106ページの赤色や黄色で示した急傾斜地等の区域、107ページが用途地域の工業専用地域で、田原市街地にしかございませんが、こちらは除く区域でございます。ここまでは、前回の会議でもご説明をさせていただいているところになります。

次に含めるかどうか慎重に判断すべき区域ですが、津波浸水想定区域ですが、各拠点の浸水深等により判断することとし、中心拠点である田原市街地は、区域内のほとんどの浸水深が最大の想定で1.0m未満であること、内海に面しているため津波の到達まで、80分から100分の時間があり、海拔の高いところまで避難することが可能であることから「居住誘導区域に含める区域」と判断いたしました。また、福江拠点についても区域内のほとんどの浸水深が1.0m未満であること、内海に面しているため津波の到達まで40分から60分の時間があるため、海拔の高いところまで避難することが可能であることから、「居住誘導区域に含める区域」と判断いたしました。そちらを加味しまして3ページをご覧ください。それぞれの拠点に定める居住誘導区域になります。もともと市街化区域がコンパクトであるため、ほとんどの区域が居住誘導区域となるものです。

続きまして、4ページをご覧ください。都市機能誘導区域の設定について説明をさせていただきます。まず、中心拠点の田原市街地につきましては、①含める区域としまして、アとしまして鉄道駅から半径1km圏域、イとしまして中心市街地の区域、ウとしまして田原市都市計画マスタープランの市街化区域及びその周辺の土地利用方針において、「まちなか賑わい機能エリア」と「沿道賑わい機能エリア」に位置付けられている区域とします。次に②含まない区域として、用途地域の第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域までの居住を中心に誘導していく区域であるため、都市機能誘導区域から除外することとします。最終案の133ページ

をご覧ください。134ページが用途地域で居住専用の区域ということで除いていく区域でございます。

赤羽根拠点につきましては、①含める区域としまして、田原市都市計画マスタープランの市街化区域及びその周辺の土地利用方針において、「沿道賑わい機能エリア」に位置づけられている国道42号沿いの区域。②含まない区域としまして、田原市街地と同様の用途地域としますが、赤羽根については該当がありません。

福江拠点につきましては、①含める区域としまして、アの田原市都市計画マスタープランの市街化区域及びその周辺の土地利用方針において、「まちなか賑わい機能エリア」と位置づけているショッピングレイ周辺やカーマ周辺内のバス停から半径500m圏域と国道259号沿いの「沿道賑わい機能エリア」に位置づけられて区域。分かりづらいので159ページをご覧ください、イの保美バス停から半径500m圏域とします。②含まない区域としまして、他の拠点と同様の用途地域、福江拠点には該当がございません。イの区域としまして、旧国道の市道宮下沢線及びまちなか賑わい機能エリア（西）より北側の区域、ただし、免々田川より西側の区域は対象外です。この区域は土地や道路が狭いということもありまして、新しく追加した区域でございます。その結果、右下の赤い区域が都市機能誘導区域でございます。

続きまして、5ページの誘導施設の設定について、ご説明をいたします。左の表にございます各拠点の都市機能誘導区域における都市機能の立地状況、集落における都市機能のあり方を踏まえて、右側に誘導施設とする施設について、拠点ごとにまとめてございます。赤色が新しく誘導をする施設、黒色が現在の立地はありますが将来の機能更新等に備えて維持の必要性のある施設、青色が現在立地している施設の維持に加え、更に充実させる施設でございます。行政施設でいいますと、赤羽根拠点の市民センター、福江拠点の支所、そして図書館分館につきましては、調整区域に立地しておりますので、今後は都市機能誘導区域に立地すべき施設として赤色で示させていただいております。教育施設につきましては、なかなか誘致が難しいですが大学、利便性高い電車が通っている田原市街地の中心拠点に誘導をするものでございます。商業施設につきましては、500㎡以上につきましては、集落ではなく、都市機能誘導区域に立地していただきたいということで、各拠点の誘導施設としています。医療施設につきましては、なかなか困難かもしれませんが、福江拠点に病院20床以上を中心拠点から遠いので誘導施設としています。子育て支援施設につきましては、地域子育て支援センターをそれぞれの拠点の誘導施設としています。なお、親子交流館につきましては、平成31年4月に中心拠点に立地しておりますが、表が平成30年4月1日現在のものになりますので、ご了承ください。福祉施設につきましては、渥美の福祉センターは調整区域にございますので、今後は市街化区域の都市機能誘導区域に誘導してい

くものでございます。また、左の表にもございます市民館や小中学校、診療所などは集落にも必要な施設でございますので、誘導施設には設定してございませんので、よろしくお願いいたします。

続きまして、6ページの誘導施策でございますが、一番右が具体的な誘導施策となっております。時間の関係上説明は省略させていただきます。ご確認いただければと思います。

続きまして、7ページの届出制度をご覧ください。この立地適正化計画を作成することで、居住誘導区域外における届出が必要になってきます。こちらは調整区域を含む居住誘導区域外で3戸以上の開発や建築をしようとするときには、着手の30日前までに市長に届出が必要になります。1戸の住宅の建築や建て替えであれば届出の必要はありません。右側は都市機能誘導区域外において、誘導施設の開発や建築を行う場合には、着手の30日前までに届出が必要になります。資料では住宅となっておりますが、誘導施設ですので訂正をお願いいたします。この届出によって、公共交通の便利なところに居住や都市機能の誘導を図り、必要に応じて勧告ができることとなっております。この届出制度によって誘導を行っていくものでございます。

最後のページ、目標の設定についてございますが、人口に関する目標と公共交通に関する目標を設定してございます。まず、人口に関する目標といたしまして、指標1としまして、居住誘導区域内の人口密度を都市計画マスタープランで示している目標とすること。また、指標2としまして、鉄道駅から1km圏域の人口を増やすこととしてございます。効果指標としまして、田原市の住みよさについての満足度の向上とします。住みよさの満足度は、3年に1度の市民意識調査の調査項目において、「住みやすい」と「どちらかといえば住みやすい」と回答をした割合になります。次に公共交通に関する目標は、地域公共交通網形成計画と同じ目標としてございます。指標1としまして、市内公共交通、渥美線、バス、タクシー、海上交通等の利用者数の合計、目標値としまして165万人としてございます。指標2としまして、田原市ぐるりんバスの1便当たりの乗車人数を各路線5人以上、ぐるりんミニバスの乗車人数を1.5人以上、循環線は3人以上とします。そして、効果指標としまして、田原市市民意識調査の中の都市整備分野の調査項目における公共交通の整備の満足度の向上としてございます。

以上で、諮問第1号田原市立地適正化計画についての説明を終わります。

浅野会長

それでは、ただいまの説明につきまして、ご意見やご質問等がございましたら挙手でお願いします。

河合委員

立地適正化計画制度の概要の一番はじめの説明のところ、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方は、私もこれは正し

いと思っていますが、この前のまち・ひと・しごと創生会議やその2, 3回前の会議でも渥美地域の方から、コンパクトシティをやる必要があるのかという意見が2回ほど出ています。調整区域をやらうとするが、なかなか許可が下りないのではないとか、結局、一番大事なことはコンパクトシティ・プラス・ネットワークが本来であればもっとPRされていないといけないと思う。心配されるのはそのことを十分に周知していかないと絵にかいた餅になってしまうのではないか。また、離れているところとかいう意味からすると、今までの当たり前を変える方針なので、もしやるとしたら方針の中に4の居住の誘導方針に無理に集落に居住している人を拠点に居住誘導するものではないと書いてあるが、もちろんそんなことを書いたらたいへんなことになるため、これで良いと思いますが、例えば一世代30年とか50年とか次の世代のところで、誘導区域にインセンティブを与えてでも、人が住む場所と農業や漁業をやる場所とを整理していくという方針が見えないと、今一番コンパクトシティをやる時に問題となることは仕組みがないことで、どういう仕組みで中心に持っていくかという知恵が足りない。どこでもそうでしょうけど、そういう形があるので、これは文章でないにしてもどこかに仕組みとして入れておかないと絵に書いた餅になる。この間聞いた話では、今年新入学の小学生1年生は550人、今年生まれた子どもが480人と500人を切っている、思っている以上に人口減少が激しいので、文章を批判しているわけではないが、総合計画もそうですし、立地適正化計画に対してもなかなか理解されていないので、そういうところを危惧していますが、どう考えているのですか。

浅野会長

たいへん重要なお指摘をしていただいたと思いますが、国の方でもコンパクトシティは待ったなしだと言っている。例えば、立地適正化計画を作成しているところでも、相当な災害リスクの高い区域を誘導区域に入れている自治体もたくさんあります。今後は、このような危険な区域は除いていく方向、除かなければいけなくなってきている。少なくとも災害のリスクのあるところには病院や工場は建てさせないといったこと変わってきます。国の動きに合わせて対応をしていくのではなくて、コンパクトシティの理念を行政側が創造する立場にあると思いますが、特に日経新聞ではそのような論調になっていますが、住民の反発を恐れて行政当局がなかなか必要な立地適正化計画を作成していくことができていない。制度の改正については、また来年くらいに法改正があるという情報もあります。事務局からみなさんのところには影響がありませんがという説明が何度もありましたが、確かにそうですが、今はそうでも次世代や次々世代に関係があることにもなるため、コンパクトにすることがどういうことを意味するのかを表現することが重要になると思います。この計画は作って終わりではなく、5年に1度の見直し



河合委員	<p>ありますので、20年後や30年後もその時に合わせて変更していくものです。</p> <p>一番心配しているのは、まち・ひと・しごとの会議でそれなりの有識者の方が集まって議論する場において、コンパクトシティの必要性を感じておらず、それは知らないというような意見が会議で出ているようでは、本当に絵に書いた餅になってしまうような気がしてしまいます。なんらかの仕掛けがここにあってもよいのではと思います。</p>
事務局	<p>河合委員のおっしゃるとおりですが、この立地適正化計画は、ほとんど上位計画の都市計画マスタープランと変わっておりません。もともとコンパクトな中で本当にこの計画が必要なのかどうかという議論があったくらいです。そもそも市街化区域と市街化調整区域のあり方で、居住の誘導方針ですが、なかなか集落のあるところに店舗を建てても店舗が成り立たないので、市街化区域に建ててもらい店舗も成り立って買い物に来られるというようにしないと、居住も都市機能もダメになってしまう。この誘導方針、市街化区域と調整区域との差や居住や都市機能誘導区域との差をもう少し渥美地域の市民に説明をしていきたいと思っています。</p>
河合委員	<p>渥美ばかりではなくてどこの地域でもそうですが、今住んでいる人たちは既得権の意識もあるので…。</p>
事務局	<p>開発すべき区域として市街化区域があり、市街化調整区域は開発をしない区域であるので、もともとの構造と都市計画税がかかっているというところも理解してもらいながら進める必要がありますので、計画の周知やマスタープランの土地利用、都市計画全体についても合わせて、ほーもん講座などでも説明をしていきたい。</p>
浅野会長	<p>コンパクトと言ったときに、集約も一つのコンパクトであり、それを否定している訳ではなく、住民があった方がよいと思える施設が、一般的にみなされるものと乖離しているかどうかであるかの違いだと思います。あまり乖離していないのであって、開発を求めているのであれば、話し合いで田原市なりのコンパクトシティを考えていけばよいと思います。</p>
河合委員	<p>商工会の立場で来ているので、市街地の商店街もかなり苦しんでいます。田原だけを考えた場合に、中心市街地の人口がピークに比べると半分くらいに減っていて、市街地で必要なサービスをやるためには、ある一定の人口密度が必要です。それが渥美半島に3つ作るべきなのかということも含めて考えていかないと、田原市の街もどこも崩壊してしまう、渥美半島、田原市の格がなくなるというこ</p>

事務局	<p>とを人口の問題と比較するとなかなか難しい問題であると思います。ある一定の人口密度がないと機能は維持できないことは特に意識していただかなければいけないと思います。</p> <p>今までと差別化をしたところは、都市機能の誘導方針にありますけれども、赤羽根も福江と同じようにサブ拠点として扱ってきたところでございますが、今回は赤羽根について、高次なものは田原市街地で賄ってくださいとしています。距離があるから福江市街地には病院やスーパーだとかが近くにないと先端から人口が減ってしまいますので、思い切って差別化を図って表現を変えております。河合委員の言うように、そこをしっかりと見極めていかないといけないと思って、今回の立地適正化計画でそのような表現にしていますので、よろしく願いいたします。</p>
鈴木委員	<p>誘導施設の設定のところに、こども園とか子育て支援センターの位置づけはありますが、高齢者の施設がありません。元気にシニアカーとかで出かける高齢者の方がたくさんいる。そういう高齢者が住む施設があれば人口も増えると思いますし、田原の市街地であれば図書館でも病院でも買い物でもシニアカーを使ってすいすい行けると思います。動けないような人が入る施設はあっても、元気に動き回れる人を入れる施設はなくて、もっと動けるうちに入れる施設が市街地にあればいいと思います。</p>
事務局	<p>都市機能の誘導施設ですので、福祉施設の中に高齢者の入居施設については誘導施設として設けていませんが、今後担当課にも相談をしていきたいと思えます。</p>
鈴木委員	<p>昨年、農振農用地の色抜きの申請があり、条件として渥美病院から国道一本で行けて10分以内の土地ということで、市街地に該当するような土地がないので、周りに畑やハウスがある農振農用地の色を抜いて建てたいという申請でした。色抜きは通ったのですが、地域の人々の反対や他の法律で制限があったのか、農地転用は出てきていないので詳しいことは分かりません。このような話がありますので、できれば市街地に誘導ができればいいのではと思います。</p>
事務局	<p>それは個人の家になりますか、施設になりますか。</p>
鈴木委員	<p>施設です。高齢者の入居施設です。市街地の中ですと救急車が来ることに反対があり、なかなか建てることができないようですし、何で畑なのかを尋ねると、そこに入所している方の畑で、そこなら建てていいと言われたとのこと。できれば市街地内に誘導ができればよいと思います。</p>

事務局	立地適正化計画の中で誘導をしていきたいと思えます。
河合委員	開発の関係の届出制度について、許可ではないのでよいのかもしれませんが、居住誘導区域と市街化区域が別れていて、田原市の場合は、ほとんど同じであり問題にならないのかもしれませんが、市街化区域は家とかが建てられる区域であり、不動産関係の人からしてみると、せっかく市街化区域の中に適地があったとしても規制をされてしまうというのは、二重の規制のような気がしてしまいますが、それは問題にはなりませんか。
事務局	おっしゃるとおりでございます、二重の規制というか、第二線引きをする形になります。市街化区域の中でも誘導をしたい区域と届出をしてもらう区域になります。国としてはもう市街化区域はそんなに大きくなってよいから、居住をするところは小さくしなさい、利便性のよいところにしなさいということです。ただ、田原市の場合はもともと市街化区域が小さいので、駅から1kmやバス停から500m、誘導施設からの丸を付けるとほとんどが居住誘導区域になります。災害の危険がある区域については、届出をしていただき、災害の危険性があるため建てないでくださいというお願いをさせていただきます。都市機能誘導区域についても同じで、誘導施設をそれ以外で建てる時には届出をしてもらい、誘導区域内に建ててもらいようにお願いをさせていただくものです。
浅野会長	現状は届出だけですので、そんなに影響はないと思えますが、これが目に見えて衰退の度合いが出てきたときに二重の規制がある状況に一般的な目線で理不尽ではないかという意見がでてくるかもしれません。 他にありませんか。 ないようですので、この立地適正化計画については、「意見なし」として答申することでご異議ございませんか。出されたご意見やご質問については今後の行政に反映させていただくということをお願いします。
委員全員	異議なし
浅野会長	ありがとうございました。 以上で本日予定しておりました議事はすべて終了しました。その他について、事務局、何かありますか。
事務局	田原市立地適正化計画のパブリックコメントの結果について説明をさせていただきます。資料の「パブリックコメントの結果及び対応の概要」をご覧ください。12月16日から1月14日までの間、パブリックコメントを実施し、1名から23件の意見が提出さ

浅野会長	<p>れました。23件の内、計画書に直接関係のない意見要望が9件ございました。その9件につきましては、その他の要望として取り扱いは、計画書にすべて反映いたしておりませんが、2番・3番・4番・6番・8番の5件につきましては、修正して最終案に反映いたしました。</p> <p>パブリックコメントの意見を反映させたということです。 それでは、これもちまして、令和元年度第1回田原市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>《都市計画審議会 閉会》</p> <p>(閉会時刻 11 : 30)</p>
------	---